

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-384

14.4.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Avvik ved vaskerom – risikoopplysninger – TG 2 – avhl. §§ 3-1 og 3-2.

En enebolig fra 1957 ble solgt for kr 7,1 mill. i februar 2025. Boligen ble markedsført med bl.a. et «Separat vaskerom» som inneholdt «fliser på gulv med gulvvarme og ellers malte flater av betong og plater i himling», i tillegg til «Plastsluk i gulv». I tilstandsrapporten var majoriteten av vaskerommets bygningsdeler gitt mørk TG 2, og det ble gitt flere opplysninger om konkrete avvik. Etter avtaleinngåelse, men før overtakelse, oppdaget kjøper en sprekk/nedsenkning i gulvet på vaskerommet. Kjøper reklamerte over forholdet, og anførte at det var upåregnelig sett hen til opplysningene gitt før salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt konkrete opplysninger om avvik i vaskerommet og at bygningsdelene var gitt TG 2. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 145 474, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved vaskerom, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet fylke oppført i 1957.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Svært innbydende og innholdsrik familiebolig med flotte detaljer (...)

(...)

Standard

Familiebolig på 281 kvm BRA-I, godt fordelt over tre plan. Opprinnelig bolig er av eldre type med tømmervegger, og er i nyere tid tilbygget og renovert, og fremstår i dag som innbydende og innholdsrik bolig med god plass for hele familien. (...)

Separat vaskerom er ideelt for barnefamilier. Her det fliser på gulv med gulvvarme og ellers malte flater av betong og plater i himling. Rommet er utstyrt med skapinnredning og benkeplass med nedfelt servant. Plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Plastsluk i gulv. Ventilasjonsvifte på vegg. (...)

Moderniseringer og påkostninger

(...)

2015 - Drenert opp igjen rundt hele boligen. Utført av firma.

2015 - Skiftet alt det elektriske i boligen. Utført av firma.

2015 - Skiftet det meste av innvendige vann og avløpsledninger. Utført av firma (...)

Selger opplyser at boligen er opprinnelig en gammel tømmerkasse med ukjent byggeår, denne ble revet helt inn på tømmeret og bygd opp igjen med nye yttervegger rundt det hele i forbindelse med renovering av boligen. Gulv støpt på grunn og grunnmur i betong samt støpt ringmur med kryperom.

Enkelte lufteventiler. Deler av konstruksjon har ukjent oppbygning. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegg i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning og fasadeplater.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014. Selger opplyste ikke å kjenne til feil ved våtrom og opplyste om faglært arbeid på våtrom av utbygger. Selger opplyste at «Badet ble nyoppført i 2015 så alt var nytt da». Selger opplyste at ifølge takstmannen er det fuktmerker/registrert fukt på vaskerom i kjeller på yttervegg.

I tilstandsrapport 10.1.25 fremgikk bl.a. at boligen hadde normal standard:

Bygningen er betydelig påkostet etter byggeår. Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble tillbygd og pusset opp i 2015, boligen fremstår godt ivaretatt alder tatt i betraktning. Det er behov for noe vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Det tas spessifikt forbehold om at flere av bygningsdelene var snødekt på befaringen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når bygningsdelene er fri for snø. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonen i deler av underetasje. hele boligen. Boligen er opprinnelig en gammel tømmerkasse med ukjent byggeår, denne ble revet helt inn på tømmeret og bygd opp igjen med nye yttervegger rundt det hele i forbindelse med renovering av boligen.

Overflater og etasjeskiller var gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») bl.a. som følge av knirk og skjevheter. Rom under terreng var gitt «mørk» TG 2 og måtte sees i sammenheng med «Drenering». Det var uttalt:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Malt betong. Malte plater på vegg.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Hulltaking er unnlatt fordi rommene under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Dette punktet må ses i sammenheng med "drenering, grunnmur og fundamenter" og "Vaskerom". Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser sammen med overvåkning av konstruksjon for å følge med på evt. utvikling. Deretter kan man bestemme hvilken konkrete tiltak som bør gjøres.

Overflater (vegger og himling) på vaskerom i kjeller ble gitt mørk TG 2:

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt misfarging på veggoverflate. Punktet på ses i sammenheng med "Rom under terreng". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Om gulv på vaskerom (mørk TG 2) ble det opplyst:

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

KJELLER > VASKEROM

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.

Avviket forkorter brukstiden på våtrommet. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

Om sluk, membran og tettesjikt, også gitt mørk TG 2, ble det opplyst:

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det kan generelt ikke gis garanti for fliislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser da utførelsen på arbeidet kan påvirke brukstiden og risikoen for fuktskader. (...)

Ikke synlig membran under klemring i sluk.

Sanitærutstyr og innredning ble gitt TG 1. Ventilasjon ble gitt mørk TG 2 pga. manglende tilluftsventilering. Hulltaking (mørk TG 2) var ikke fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder var det ikke registrert unormale verdier. Ved bruk av fuktindikator på betongvegg mot terreng var det registrert unormale verdier på utsatte steder.

Vannledninger og avløpsrør var gitt mørk TG 2. Fuktsikring og drenering var gitt mørk TG 2. Det manglet avslutningslist over terreng. Grunnmur og fundamenter var gitt mørk TG 2. Det var opplyst:

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette punktet må ses i sammenheng med "rom under terreng". Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Boligen ble solgt for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.-19.2.25, og overtatt av kjøper den 9.5.25. I overtakelsesprotokollen var følgende inntatt:

Kjøper: Etter avtaleinngåelse er det avdekket en sprekk/nedsenkning i gulvet på vaskerommet. Det må påregnes kostnader for å komme fremt til skadeårsak, og utbedring i etterkant av dette avhengig av alvorlighetsgrad. Kjøper godtar ikke dette og anser dette som en mangel. (...)

Partene var enige om tilbakehold på kr 200 000. Selger var ikke enig i mangel/avvik.

I reklamasjonsrapport 26.5.25 fra takstfirma T fremgikk bl.a. vedr. våtrom i kjeller at det var avdekket større sprekk i gulv langs grunnmur. Sprekk i betongplate var antatt å være i overgang mellom sålefundament for mur og støpt plate. Sprekk utraget seg langs hele endevegg/motstående vegg fra døråpning og en drøy meter ut på gulvet (venstre side fra døråpning) fra bakveggen. Bakveggen var skjult av innredning og vaskemaskin/tørketrommel på visningstidspunktet. Det var etter kontraktsinngåelse, men før overtakelse opplyst fra selgersiden om større sprekk i gulv bak vaskemaskin på vaskerommet. Størrelse på sprekk og største høydeforskjell på gulv (hver side av sprekk) var målt til 4 mm, noe som ville punktere/ødelegge evt. tettesjikt membran i gulvet under fliser. Skadene som var funnet på gulvet gjorde at våtrommets funksjon ikke ivaretas iht. forskriftskrav, da våtrommet hadde total funksjonssvikt som følge av brudd på tettesjikt/membran, «slikt som kjøper må kunne forvente utfra de opplysninger som er gitt i salgsdokumentet». Tiltak var påkrevd.

Det var på våtrommet plastsluk fra nyere dato, og opplysninger ved salg ga grunn til å tro at det var membran, da rommet var navngitt "våtrom". Utfra fliser og slukløsning var det grunn til å tro at vaskerom var fra rundt 2010. Opplysninger om vannledning i 2014 ga grunn til å tro at våtrommet var fra denne perioden.

Det var videre uttalt at det var tydelig at det var bevegelser i grunnen/setninger enten under betonggulv på vaskerommet, eller under såle for grunnmur. Siden det ikke var gjort andre observasjoner i andre rom/vegger/dører/vinduer tydet det på at det kunne være grunn under betongplate som hadde gitt etter.

Det ble fremlagt pristilbud fra byggefirma M for murerarbeid på kr 62 500, pristilbud fra gulventreprenør D på kr 58 750, tilbud fra rørlegger T på kr 11 968 for rørleggerarbeid knyttet til vann/avløp, og pristilbud fra elektrikerfirma M på kr 12 257 for elektrikerarbeid tilknyttet legging av varmekabler.

I reklamasjonsrapport av 4.6.25 etter ny befaring 2.6.25 fra takstfirma T fremgikk bl.a. at ifm. destruktive inngrep var det avdekket at synlig sprekk i betonggulvet følger langs kanten på støpt såle for grunnmur, slikt som konkludert etter forrige og første befaring. Pukkklag virket fuktig, og så ikke ut til å være komprimert, og byggegrop fra byggeår var høyst sannsynlig ikke komprimert, utfra de maskiner og utstyr som fantes den gang. Dette kunne være et moment som hadde forårsaket setninger/bevegelser i grunnen. Det var under flis ikke synlig tettesjikt/membran. Det kunne da ikke lenger karakteriseres for å være et våtrom. Etter ytterligere undersøkelser måtte betonggulvet fjernes, deretter bygges gulv opp igjen iht. preaksepterte ytelser.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper i hovedsak vist til vaskerommets alder, og at det ikke ble gitt opplysninger ved salget som kunne medføre at de påberopte forholdene var påregnelige for kjøper. Kjøper kunne ikke forvente at vaskerommet manglet membran, jf. FinKN 2025-526.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 145 474, og forsinkelsesrente fra 25.7.25.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble gitt konkrete risikoopplysninger om vaskerommet. Overflater gulv er vurdert til TG 2, det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, det er sprekker i fliser og tilstandsgrad er gitt pga. nevnte forhold. Videre var sluk/membran gitt TG 2, og det var opplyst om ufagmessig utførelse. Punktet måtte ses i sammenheng med «rom under terreng», som var gitt mørk TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2, og viste bl.a. til at det var gitt konkrete risikoopplysninger, at bygningsdelene var gitt mørk TG 2, og at det var anbefalt ytterligere undersøkelser. Selv om det var uklart hva som var årsaken til skaden, var utbedringskostnadene nært knyttet til det som var forespeilet kjøper forut for salget. Forholdet fremsto dermed ikke som upåregnelig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-2 grunnet feil ved boligens vaskerom.

For så vidt gjelder de faktiske forholdene, heter det følgende i sekretariatets vurdering av saken:

Boligen ble overtatt av kjøper den 9.5.25. Etter avtaleinngåelse, men før overtakelse ble det avdekket en sprekk/nedsenkning i gulvet på vaskerommet. Av reklamasjonsrapport 26.5.25 fra takstfirma T fremgikk bl.a. større sprekk i gulv langs grunnmur, skjult av innredning og vaskemaskin/tørketrommel på visningstidspunktet. Skadene som var funnet på gulvet gjorde at våtrommets funksjon ikke ivaretas iht. forskriftskrav, da våtrommet hadde total funksjonssvikt som følge av brudd på tettesjikt/membran. Tiltak var påkrevd. Takstfirma T pekte på oppgraderinger i boligen på vann/avløp og at vaskerommet var betegnet som «våtrom», som ga grunn til å tenke at vaskerommet (og med membran) var etablert samtidig, og at gulv var pigget opp for få inn vannrør i 2014. Ut fra fliser og slukløsning var det grunn til å tro at vaskerom var fra rundt 2010. Det var tydelig at det var bevegelser i grunnen/setninger enten under betonggulv på vaskerommet, eller under såle for grunnmur. Det var uklart hvor lenge sprekk i gulvplate kunne ha vært der. Av reklamasjonsrapport 4.6.25 etter ny befaring fremgikk bl.a. at ifm. destruktive inngrep var det avdekket at pukklag virket fuktig, og så ikke ut til å være komprimert. Dette kunne være et moment som hadde forårsaket setninger/bevegelser i grunnen. Plasten ville høyst sannsynlig ikke motstå/holde tilbake fuktopptrekk. 0,20 dampsperrsjikt var også velkjent, og anbefalt av NBI byggforskserien å benytte i 2014, da vaskerommet var antatt bygget. Det var ikke benyttet armeringsstoler som sikret at nettet ikke falt ned i betongen, armeringen var feil avsluttet mot overgangen, noe som hadde forårsaket sprekk i betong, i tillegg til setninger/bevegelser i grunn. Det var under flis ikke synlig tettesjikt/membran. Det kunne da ikke lenger karakteriseres for å være et våtrom.

Nemnda tilføyer at boligen var omtalt som «innbydende» og at den i «nyere tid» hadde blitt tilbygget og renoveret i 2015. Det var opplyst om plastsluk i gulv, om drenering fra 2015 utført av faglært samt utskiftning av det meste av vann- og avløpsledninger i 2015 utført av faglærte. Nemnda er enig med sekretariatet i at disse opplysningene talte for at vaskerommet og grunn/fundamenter var i god stand.

På den andre siden var boligen eldre og det var opplyst om at den hadde behov for noe vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Det fremgikk av salgsoppgaven at «boligen er opprinnelig en gammel tømmerkasse med ukjent byggeår, denne ble revet helt inn på tømmeret og bygd opp igjen med nye yttervegger rundt det hele i forbindelse med renovering av boligen».

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Aktuelle bygningsdeler var gitt «mørk» TG 2, hvor det bl.a. var opplyst om knirk og skjevheter, noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur, og alder som økte sannsynligheten for skjulte feil. På vaskerommet hadde flisfuger riss/sprekker, sprekk i fliser, avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fliser og fuger måtte utbedres. Avviket forkortet brukstiden på våtrommet og det var risiko for fuktskader. Det var rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det var ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Det var anbefalt ytterligere undersøkelser. Disse opplysningene tilsa at kjøper måtte forvente feil ved vaskerom, utbedringer med tiden, samt at bl.a. fundamentering var eldre. En naturlig videreutvikling som følge av alder/slitasje var følgelig noe kjøper måtte være forberedt på.

Nemnda er enig i dette. Hva gjelder membranen, var det altså opplyst ved salget at det var en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring og det fremgikk også at det ikke var synlig membran under klemring i sluk. Sett i lys av de konkrete risikoopplysningene som var gitt om membranløsningen på vaskerommet, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for mangelsansvar knyttet til membranløsningen på vaskerommet.

Nemnda viser videre til sekretariatets drøftelse:

Sekretariatet har merket seg at det var opplyst at det ikke var registrert synlige avvik ved grunn og fundamenter som tilsa at man måtte påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjonen var skjult, var det anbefalt ytterligere undersøkelser. For sekretariatet fremstår det som noe uklart når sprekken bak innredning oppstod, og hva som er årsaken til skaden, herunder om det foreligger avvik mht. referanseår. Vi kan heller ikke se at setningene fremstår som aktive/pågående, se til sammenlikning FinKN 2025-167. Slik saken er fremstilt for oss, synes skaden å være en direkte følge av de risikoopplysningene som var gitt ifm. salget. (...)

Når det er gitt konkrete risikoopplysninger, har kjøper videre i større grad akseptert risikoen for skadeomfanget, se bl.a. FinKN 2024-1033. Videre følger det av praksis at skadeårsaken er mindre relevant, dersom kjøper uansett måtte påregne kostnader ved den aktuelle bygningsdelen. Utbedringskostnadene er etter sekretariatets syn nært tilknyttet de utbedringskostnadene som kjøper måtte påregne sett i lys av de konkrete risikoopplysningene gitt før salget. At utbedringsbehovet ble noe tidligere enn ventet, kan etter vårt syn ikke få avgjørende betydning for resultatet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets konklusjon. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 – verken knyttet til membranløsningen eller sprekken i gulvflisene.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den heller ikke kan se at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).